

第68回

新宿区景観まちづくり審議会

令和元年10月24日

新宿区都市計画部景観・まちづくり課

## 第68回新宿区景観まちづくり審議会

開催年月日・令和元年10月24日

### 出席した委員

**後藤春彦、安田望、安井潤一郎、和田総一郎、阿部光伸、浦谷規、大橋秀子、  
近藤恵美子、新井建也**

### 欠席した委員

**松川淳子、野澤康、秋田典子、坂井文、篠沢健太、中島直人、浅見美恵子、  
大浦正夫**

### 議事日程

#### 1. 報告

[報告1] (仮称) 下落合計画について

[報告2] 平成30年度景観事前協議及び行為の届出状況について

#### 2. その他

### 議事

午後 2時00分開会

**○後藤会長** それでは、定刻になりました。ただいまより第68回新宿区景観まちづくり審議会を開会いたします。

本日の出席状況及び配付資料等について、事務局より御説明をお願いいたします。

**○事務局（景観・まちづくり課長）** 事務局です。

本日の進行と配付資料等について御説明をいたします。

本日の進行につきましては、配付した次第のとおりでございます。

なお、本日は新宿区景観まちづくり相談員の**神谷相談員**に、事務局として御出席いただいておりますので、よろしく申し上げます。

続いて、資料について御確認をお願いいたします。

まず、机上配付資料としまして、次第になります。それと、新宿区景観まちづくり条例及び

施行規則、新宿区景観まちづくり計画、新宿区景観形成ガイドラインと改訂版がございます。さらに、新宿区景観形成ガイドライン 屋外広告物に関する景観形成ガイドラインがございます。こちらにつきましては、各委員専用のものでございます。御自由に書き込み等していただくなど、御活用いただければと思います。

なお、審議会の閉会後に事務局で保管いたしまして、今後、審議会を開催する際、机上に配付させていただきます。もしお持ち帰りされる場合には、次回の審議会の開催の際にお持ちくださいよう、よろしくお願いいたします。

次に、既に送付済みの資料についての確認をさせていただきます。

報告1としまして、「(仮称)下落合計画 景観まちづくり審議会資料」という資料になります。また、報告2としまして、「平成30年度景観事前協議及び行為の届出状況について」という資料になります。

さらに、本日の配付資料としまして、報告2の参考資料がございます。「景観まちづくり審議会報告後に完了届が提出された案件について」という、パワーポイントを印刷した資料になってございます。

資料は以上でございます。

また、前回に引き続きまして、プラスチックごみの削減のため、ペットボトルではなく茶器で飲料を提供させていただいております。御理解のほど、よろしくお願いいたします。

続きまして、マイクの使い方になります。今回からマイクが新しくなりまして、ボタンが1つになってございます。発言する前にボタンを押していただき、発言が終わりましたら、もう一度、ボタンを押していただくというものでございますので、よろしくお願いいたします。

事務局からの説明は以上となります。**後藤会長**、よろしくお願いいたします。

**○後藤会長** ありがとうございます。

## 1. 報告

[報告1] (仮称)下落合計画について

**○後藤会長** それでは、まず本日の次第に従いまして、報告1、(仮称)下落合計画について、事務局より御説明をお願いいたします。

**○事務局(景観・まちづくり課長)** 事務局です。

それでは、報告1について説明をいたします。

本計画につきましては、景観事前協議書が提出され、現在協議を行っているものでござい

す。本日、この審議会でもいただきました御意見を踏まえまして、今後も引き続き協議を進めてまいります。

それでは、事業者及び設計者より、計画内容について説明をいただきたいと思います。

\*\*\*（仮称）下落合計画 事業関係者入室\*\*\*

**○事務局（景観・まちづくり課長）** 本日は、事業者として、住友不動産株式会社様、また設計者として前田建設工業株式会社様より、計画について説明いただきたいと思います。

よろしく申し上げます。

**○住友不動産株式会社（田島）** 住友不動産株式会社の田島でございます。本日はよろしくお願ひいたします。

**○住友不動産株式会社（石川）** 同じく住友不動産株式会社、石川でございます。よろしくお願ひいたします。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** 今回、設計を担当させていただいています前田建設工業の設計の粕谷と申します。よろしくお願ひいたします。

**○前田建設工業株式会社（齊藤）** 前田建設工業、齊藤と申します。よろしくお願ひいたします。

**○事務局（景観・まちづくり課長）** では、よろしくお願ひいたします。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** 前田建設の粕谷と申します。今日は、よろしくお願ひいたします。

前のスクリーンとお手元の資料とあわせて見ていただければと思います。

表紙の右下に目次がございます。付近見取図、周辺状況調査、上位計画が前半にありまして、それに対して計画概要、景観形成方針、着色立面図、最後にモンタージュでイメージを見ていただければと思います。

1ページ目です。

こちらは付近見取図です。

左側が広域の図面になりまして、高田馬場駅と目白駅の間に位置する、ちょうど崖線の端部の敷地になります。

右側が拡大した図面です。従前は日立製作所さんが目白クラブと南側の旧社宅部分全体を所有していましたが、今回旧社宅部分を事業者さんが購入し、計画を行うものです。

計画敷地南側にレッドゾーンと言われる土砂災害特別警戒区域、また西側と南側にイエロー

ゾーンと言われる土砂災害警戒区域が指定されています。

今回、この崖地を解消するというのも計画の大事なポイントになっており、周辺への配慮を踏まえて計画しております。

下に並んでおりますのが、現地の写真です。①が、谷の下のほうを横向きに撮った写真です。②が、西側から東側を望んだ写真です。埋蔵文化財の調査が行われていまして、②と③は、その調査中の写真でございます。③が、北側から南側を望んだもので、奥に見えています高い建物が、南側にある高田馬場住宅でございます。

2ページ目です。

現地周辺の状況です。3色に色分けをしておりますけれども、計画地北側の黄色い丸で囲っているエリアが低層住宅エリアです。用途地域としては、第一種低層住居専用地域でして、2階建て程度の住宅が多く点在しているゾーンでございます。

西側は道路を挟んでおとめ山公園が広がっており、みどりの豊かなゾーンになっております。

南側の薄いブルーのゾーンは、用途地域が第一種住居地域でして、比較的高層、中高層の建物が混在しているエリアでございます。敷地の南端が第一種住居地域にかかっています。

3ページ目です。

こちらは上位計画です。左上が新宿区まちづくり長期計画の都市マスタープラン、左下が新宿区景観まちづくり計画の抜粋です。右側が、新宿区景観形成ガイドラインの下落合斜面地エリアです。

右上にエリア図を載せてはいますが、この右端の斜線部分が今回の計画地で、ちょうど崖の末端の一番東側が、今回の計画地になります。

4ページ目です。

ここからが具体的な計画の御説明でございます。

全体のスケジュールとしては、現在、設計を取りまとめている最中でして、現場は解体工事をさせていただいております。来年の年明けから新築工事に移行していきまして、2023年の3月末の完成を予定しております。

建物ですが、敷地の北側と南側で、おおよそ15メートルほど高低差がございます。ですので、建築基準法上は地下5階、地上2階という建物になっておりますけれども、実際は断面図のように、北側の低層住宅地からは1層、南側からはおおよそ6層が見えるような建物になっています。

建物の全体の配置を御説明いたします。

メインのアプローチは、北側の低層住宅エリアから入ってきまして、駐車場もこちらからの

アプローチになります。主には、平置き駐車場と、この下に地下の機械式駐車場がございまして、その乗り入れ部分だけが地上に突出しているような状態です。

建物は、このようにL型に配置されておまして、全て共同住宅となっております。こちらの緑のゾーンとブルーのゾーンが、エントランスであったり、管理をするようなゾーンでございます。

西側は、この道路を挟んでおとめ山公園になっておまして、そちらに面する道路沿いの部分を、今回の計画で提供公園として、新宿区さんに寄贈する形になっております。こちらの公園は、新宿区のみどり公園課さんの御意向で、人が入れない雑木林のようなしつらえで、おとめ山公園と一体になるような形で作っていただきたいということをお話しいただいておりますので、公園と言いながら、このような森のようなしつらえになってございます。

5ページ目です。

こちらが各階の平面図でございます。

左上が地下5階ということで、最下層になります。塗り潰されている部分は、土になっている部分でして、ほぼほぼ完全に埋まっている状態です。濃いピンクの部分はドライエリアなので、上部を開放しております。

地下4階でドライエリアの上部と土のレベルがほぼ同じぐらいになり、ここから地上に出てきまして、地下3階から地下1階、地上1階ということになります。先ほど配置のところでお話ししました、地下の機械式駐車場については、地下2階から地上1階に埋まっているような状態です。

建築基準法上の地上1階の部分は、実際には北側から見ると埋まっているようなレベルになります。

6ページ目です。

ここからが景観に対する考え方の御説明になります。

左下にある配置図がポイントになるところを解説しているもので、右上がエントランス部分の計画イメージ、右下が南側外観の計画イメージになります。

冒頭申し上げたとおり、計画敷地がレッドゾーン及びイエローゾーンにかかっておりますが、その危険な斜面を解消し、周辺への安全を高めるというのをポイントの1つにしております。そのため、敷地の大部分を掘削することになりますが、一部の斜面については安全な勾配につくりかえた上で残し、植栽を施すような計画としています。

具体的には、南側と東側の一部について、30度程度の安全な勾配とし、新設の擁壁につくり

かえることで、一部、斜面地の景観を残すような計画としております。

建物北側は壁面を雁行させ、外観上のアクセントをつくります。

駐車場については青空の平置き駐車場とし、一部、地下の機械式にすることで、地上部には工作物等が出てこない計画としております。

南側隣地については現在、中層の建物が2棟建っております。また、現在駐車場となっている部分についても建物が建つ可能性がありますので、本計画の南側ファサードは、水平ラインを強調した計画になっておりますけれども、前面に将来建物が建つことで、周辺への圧迫感はなくなると考えております。

7ページ目です。

植栽計画でございます。

左上の図が日立の社宅があったころの建物と植栽の配置です。緑の丸が比較的大きな木なんですけれども、移植が可能かどうかを樹木医の方に見ていただいたところ、かなり古く腐朽が進んでおり移植には耐えられないだろうという御判断をいただいております。

なお、谷底の2本については、木の健康状態としてはまだ移植の可能性があると言われていますが、非常に動かすのが厄介な場所ですので、検討はしておりますけれども、原則は全て伐採させていただいて、再度十分な植栽を施すという計画になっております。

右下の図が植栽計画の考え方です。西側の提供公園を含め、敷地の周囲に植栽を施しますが、大きく3つのゾーンに分けて考えております。北側の低層住宅地域のところは、道路境界から建物を3メートルほど後退し、道路沿いに植栽を設けます。こちらはフェンス等は設けずに、植栽の生け垣等で緩衝帯をつくるような考えで、低層住宅に配慮しております。

西側ですけれども、こちらはおとめ山公園と対になるようにという、みどり公園課さんの御意向もございまして、おとめ山公園の樹種をピックアップし、同様の植生になるような形で樹種を選定していきます。

また、南側と東側については隣地境界と接しており、落ち葉等が多いと後々、クレームになりかねないので、隣地との間が狭い部分に関しては常緑樹を中心に選定し、ある程度奥行きがとれるところについては、中心に落葉樹を植え、隣地に接するところは常緑樹での計画を考えております。

8ページ目です。

こちらが今想定しています植栽の計画です。濃い緑が落葉樹で、提供公園のところは比較的落葉樹が多い形になっています。黄緑色が常緑樹です。先ほど話した南側の奥行がある部分に

については少し落葉樹がまじっています。

樹種ですけれども、各ゾーンごとに主な樹種を想定しておりまして、おとめ山公園と関連した樹種をなるべく選定するような考えでございます。

右側の図面は各ポイントごとの断面でございます。Aの断面が、北側道路部分の断面です。建物が地上1階まで中に埋まっているんですけれども、道路と同レベルのところに植栽をして、フェンス等は設けずに緩衝帯をつくります。

それから、Bの断面が南側最下端の部分ですけれども、最下階の住戸は、地面よりちょうど一層ぐらい埋まっており、ドライエリアの先に地面があります。この地面にある程度の幅を持たせて植栽することで、隣地との緩衝ということを考えています。

CとDの断面は提供公園の部分であり、原則として坂道に沿って植栽をつくっていきます。おとめ山公園の北側にあるしつらえと同様に、高さ300ミリメートル程度の石積みをして、その奥に植栽をするというような形でのしつらえを考えています。

いただいている御要望により、夜間等に人が入らないように、道路沿いの低木の奥にフェンスを立てる計画になっています。後ほどモンタージュでイメージを御説明いたします。

9ページ目です。

これが地盤の掘削を表現している図面です。水色と青色が土を一部盛るところ、赤色とピンク色が土を削るところです。またレッドゾーンが計画敷地と、その崖の下側に広がっている形になります。これを解消することで、この南側のエリアに対しての安全性を高めるというのが、計画のポイントになってございます。また南側と西側の公園沿いもイエローゾーンに指定されていますので、こちらも土を削り取り、道路と同レベルにして植栽をするような計画になっています。

断面的に見ますと、このような急斜面を削りとして建物をつくるという計画になってございます。

10ページ目です。

着色立面図と主な素材を示したものです。

上が南側の立面図です。下は西側の、公園側の立面図です。

今回、外壁には、割肌調のN4程度の濃さのタイルを使うことを考えてございます。あとはバルコニーの手すりや、サッシとガラスの構成という都会的なファサードの計画です。

それから、西側は先ほど申しましたとおり、道路の坂道なりに植栽をつくっていくような計画です。

また、もともとの斜面が、南側と東側に残るんですけれども、こちらは植栽をする計画になっています。

南側に非常に大きい擁壁が一部残りますが、こちらは天然石の割肌調のものを使いまして、面が大きいものですから、単調にならないような配慮をしていきたいと考えてございます。

11ページ目です。

東側と北側の立面図です。北側の低層住宅側は、このようにほぼ一層で、一部、エレベーターの塔屋でしたり、屋上に出る階段などが突出しますけれども、周辺建物と比べても余り圧迫感がないような建物になっています。今回、模型も持ち込まれておりますので、周辺のまちなみと比べて、余り突出していないというのがわかると思います。

東側は、階段状の宅盤で2階建ての住宅が建っているんですけれども、それに合わせた形で傾斜をとりまして、1層半から3層ぐらいで建物が見えてくる外観になります。

12ページ目です。

現地の写真と建物の計画イメージを重ね合わせたものです。右下にキープランがございまして、①の写真は、左側がおとめ山公園で、おとめ山公園との間の坂を南側のほうから見上げた計画イメージです。道路沿いの植栽のところは提供公園になる部分でして、③の写真のように向かい側のおとめ山と同じような形でのフェンスをしつらえて、その奥に緑地が広がるようになっています。

①の写真の、植栽手前の部分は駐輪場等に入るサブのエントランスのアプローチです。②の写真が、同じくおとめ山公園との間の道路を北側から見おろした計画イメージで、道路沿いがおとめ山公園に面した提供公園の植栽になります。

③の写真がちょうど坂の中腹あたりの計画イメージです。このような形で、手前は低木がありまして、奥が見えるフェンスを立てて、奥に十分植栽をするというような形の計画で、こちらのおとめ山公園と似たようなしつらえを考えています。

13ページ目です。

④と⑤の写真がおとめ山公園の中から見た計画イメージです。④は、おとめ山公園の南側のほうで、比較的木が少なく広場状になっているところから見たものです。秋の写真を使っており、葉が少ないので、また夏場は見え方が変わるかと思いますが、木が少ないので比較的よく見えてきます。

⑤は奥の池の脇にあるベンチがあるあたりです。こちらは、公園の中でも比較的木が茂っておりまして、うっすらと建物が木越しに見えるというような形になるかと思っています。

⑥の写真は、南側の中高層住宅エリアから丁字路のほうを見た計画イメージです。現在は月極駐車場と高田馬場住宅の駐車場になっていますので、計画建物がきれいに見えるんですけども、今後、お隣と同じぐらいの高さの建物が建つ可能性があります。あくまでも目の前が空き地ということも配慮していただければと思います。

説明は以上でございます。ありがとうございました。

**○後藤会長** どうも御説明、ありがとうございました。

次に、景観事前協議の状況について、御担当の**神谷相談員**より御説明をお願いいたします。

**○神谷相談員** この計画、一言で申しますと、大変悩ましい計画だということです。協議も何回かやりまして、いろいろ詰めたんですけども、最終的にこういう形で審議会に至っていますが、大きな問題が幾つもあったんですが、建築上の問題、環境の問題、それぞれあるかと思うんですね。

建築上の問題は初め大変びっくりしたんですが、非常に大きく掘り下げているわけですね。これ土工量だけでも物すごい量になると。トラックの台数だけでも、相当な数になってしまうというあたりの問題、これは結局のところ建築基準法上の平均地盤高のとり方の話になりますので、よくある話で、実質的に第一種低層住居専用地域のところに7階建ての建物が建っているという、そういう状況になるわけですね。

かなり埋めていますので、一番見えるところから見ても、それほど大きく見えない、そういう形でおさめてはいるんですが、その分、地下を相当いじめているという計画になっているわけですね。そのあたりをどう考えるかというときに、環境上の問題が2番目にあるわけですね。環境の話としては、まず大きな前提として、落合の森保全地区だということですね。その中で、やるべきことというのは、崖線のみどりの保全創出というのがテーマになっているわけですから、それに対してどこまでできているのかという判断になるわけですね。

ここについては、そもそも論と言っちゃうとあれですけども、こういう敷地は、行政が買い取って崖線緑地を回復すべき場所だったんだろうと思うんですが、そういうわけにもいかず、大敷地、大開発という形で出てきてしまっていますので、それに対してどこまでみどりの回復ができるのか、土壌環境のほうはもういかんともしがたい状況なわけですが、せめてみどりはということになるわけですね。それはそれで、基準の量は満たしているということにはなるわけです。

ただ、敷地いっぱい使っていますので、今、西側に対しては提供公園の緑地だけになっていたりとか、南側についても非常に狭い、隣地の住宅地と距離がほとんどとれていない

ような、そういう場所も出てきているわけですね。そんなことで、全体にいろいろ悩ましい問題だらけだったんですが、それはそれなりに法の中におさめて出てきた案件だということです。

景観的に一番重視したのは西側の道路について、圧迫感のないようにどうおさめるかということで、それがこの計画イメージになるわけですが、手前の緑が、これは整備するのは事業者さんですが、提供公園ですので、樹種については区と相談しながら、これから決めるということになっているようで、私のほうではこういうところにこそ、崖線だし、将来的に大きなみどりの固まりになるようなものを、植えてほしいというような話もしています。

みどりに関しては、規模が大きいだけに、細かいところの協議まではまだできておりませんので、この審議会を踏まえた上で、また少し細かいところは詰めていく、そういう状況です。

以上です。

**○後藤会長** どうもありがとうございました。

次に、本件につきまして、本日、御欠席の委員から事前に意見をいただいているということでございますので、御報告ください。

**○事務局（景観・まちづくり課長）** 事務局です。

本日の審議会の前に、学識委員の方を事前に訪問しまして、設計者の方と一緒に説明をして、御意見を聞いてございます。

細かい御意見はたくさんございますが、皆さん、共通して言われていた大きな意見が2点ほどございますので、紹介をさせていただきます。

まず1点目が、西側道路からの景観が非常に重要であるが、手前に大きな擁壁が垂直に出てきており、非常に圧迫感が気になる。しつらえ等に十分配慮する必要があるのではないかとという点です。

2点目が、壁面が長大に見えることへの配慮として、通常は縦に分節化を図るのが普通であるけれども、本計画では南面及び西面について、横のラインを強調したデザインとなっているのはいかがなものか。この辺、もう少し配慮が必要なのではないかというのが、指摘をされてございます。

以上が2点の御意見になります。

**○後藤会長** どうもありがとうございます。

それでは、この報告1につきまして、本日、御出席の委員から御意見をいただきたいと思っております。

御質問も含めて、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。

阿部さん、どうですか。

○阿部委員 説明、ありがとうございました。

私、よくおとめ山、行くんですね。

今、改めて説明を聞いたら、この敷地も私、土曜か日曜、見てきたんですけども、当然、目白クラブも私、行ったことあるんですが、すごくいい環境なんですね。もともと学習院の建物を日立が買い取ったんですけども、目白クラブは道の突き当たりであって、今回の計画は曲がって行った先の道路から、1本、入るんですね。神谷相談員おっしゃったように非常に奥まったところで、場所的にはすごくいいんですが、改めてこの敷地を見ていく中で、いろいろな意見があります。

まず、スタートの段階なので、1点、言いますと、容積、建蔽の考え方を改めて確認したいんですけども、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域で指定容積率が150パーセントと200パーセントなんですね。それで、この計画で今8,000平方メートル、ざっくり約0.8ヘクタールの敷地のところで、4ページの左上の数字なんですけれども、建蔽率はいいとして、計画容積率105.98パーセントと許容容積率の151.8パーセントというのは、単純に見て読み解けなかったんですが、8,000平方メートルで、許容容積率が150パーセントだと単純に1万2,000平方メートルなんですけれども、延床が2万平方メートルということは、容積対象外の部分が8,000平方メートルあるのかと、単純に思ったりしているんですけども、今回、容積105パーセントですか。この数字のロジックを、まず説明してくれますか。

○前田建設工業株式会社（粕谷） この延床面積は、いわゆる純粋な延床面積で、容積対象面積という表現ではなく書いております。ですので、実際に容積率としてカウントしているのは105パーセントですので、その半分ぐらいということになります。

建物の大部分が地下であり、今回、共同住宅の地下の緩和というものを使っておりますので、建物の規模の割に容積率は少なくなっています。それから、建物の外形上の形態制限が厳しく、容積率を使い切るほどの計画とならなかったため、このような数字になっています。

なお、地下の部分が多過ぎて、地下の緩和からあふれている住宅の容積率がございまして、こちらは容積率にカウントをしております。

以上です。

○阿部委員 ありがとうございました。

地下があるので、ある程度のロジックはあると思ったんですけども。当初の敷地をもって、こういう斜面の土地に計画するというのは、非常に大変なことだと思っていたんですが、この

ような土を最大限に全部撤去していきながらつくるといことで、南側の道路から見ると20メートルの建物が建つんですね。単純に言いますね。

本来は10メートルごとに分節というイメージがあるのに、何で20メートル、重なっていくのか。多分、一般の方はわかりませんよね。こういう地下だってね、わかりませんから。ということもあって、その辺、論理的には成り立っているのに、どうこういう話じゃないんですけども、本当に足回り悪い、20メートルの高さで本当にいいのかというのが1点ありまして、例えば先ほど新宿区のイメージというと、3ページ目の下落合斜面地エリアの景観形成の方針の中で、右側に斜面緑地の景観形成ということで、段状にして、屋上緑化をして、かつ南側に面して、緑地をやっていきながら、緑地の間に建物が見えがかりすると、そんなイメージをしているんですね。

今回、みどりがなくていきなり建物なので、それが非常に気になっているのと、景観形成の方針の2の斜面緑地をいかした景観の例えば壁面の分節化、先ほどいろんな学識経験者の話がありまして、当然、本来、縦にすべきことを横にしているという話があったりして、横の分節は、唯一、最上階がバルコニーになって、少しセットバックしているだけなんです。それを壁面の長大方向の分節化というには厳しいなと思うのと、本来はもう幾つかの分節をしていきながら、かつ断面的にもセットバックしていくのを、下層の階に関してもう少しやっていって、セットバックして、そのバルコニーのところのみどりをまぶしていくという形であれば、模型もそうですけれども、段状にみどりが全部並んでいくんですけれども、このパースを見ますと、ガラス張りのところがあって、壁面緑化、どうするのかなという気がしました。ガイドラインには屋上緑化、壁面緑化を積極的に行うと書いてあります。

まず、壁面緑化の考え方が1つと、屋上緑化の考え方を、改めて分節化もそうなんですけれども、容積率はこれだけ、最大限とれるということがわかった上でも、本当にこの2点ですね、壁面緑化の分節を図り、長大な壁とならない。それともう一つは、屋上緑化、壁面緑化を積極的に行う、この2点を改めて説明していただけますか。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** まず、3ページ目の斜面緑地の景観形成というイラストですけれども、こちらはイメージとしては戸建て住宅のような中規模、小規模の建物の場合のイメージかと思います。今回、建物が大きいので、ここに4つの建物がございましてけれども、こちらをまとめて圧縮して建てているような建物とお考えください。

南側及び西側なんですけれども、実は建築基準法のテクニックを使っております。今回、最下層から最上層まで7段階、平均地盤面が存在します。その地盤面ごとに外壁を50ミリずつ、

実は小さくセットバックさせております。そのため、当初は分節を考え、垂直を強調したデザインも検討に上がったんですけども、壁面が少しずつ上階に行くにつれて、パースでもわかりにくいぐらいにしか下がっていないんですが、2層ごとぐらいに50センチずつ外壁が下がっていています。なので、縦の強調をしたマリオンとか、デザインが成り立たずに水平方向のデザインを採用しております。

また、南側は、御説明の際も申し上げたんですけども、第一種住居地域に面しているところでございまして、本来であれば6階、7階の建物が建つ地域にかかっております。かつ、今敷地もあいている状況ですので、この建物単体で見ますと、確かにインパクトが強いんですけども、建物が将来、まちなみとして建ってくることを考えますと、上のほうしか見えなくなってくるので、その辺は地域性も配慮していただければというふうに思っております。

それから、植栽ですけども、屋上緑化は現在検討中でございますけれども、施せるところにはなるべく施したいと考えております。壁面の緑化は、御指摘のとおり外装がサッシとバルコニーで形成されておりますので、建物本体にはちょっと難しいかと思っておりますけれども、先ほど御意見として上がっていました長大な擁壁ですね、そちらに関しては上部からツタとかツル系のものを垂らして、少し緩和をさせるようなことは考えていきたいと思っております。

以上でよろしいでしょうか。

**○阿部委員** これだけのボリュームがあると、壁面緑化をいかにやるかということだと思いますね。ツルを垂らすと下の住戸に影響しますから、やっぱり大きなところにどういう形で、本来は嫌がるかもしれませんが、壁面緑化をやることによって、少なくとも前の斜面であったり、緑地の結構あった、おとめ山公園はすぐ隣ですのでね、そういうところのイメージを引き継ぐ形で、ぜひやっていただきたいと思っております。

ちなみに、4ページ目の外観イメージで書いてあるんですけども、私も敷地を見たんですけども、実際、工事は下から入ってやっていくので、高田馬場住宅の専用駐車場があって空き地があったりしているんですけども、この敷地の外側に建物が建つという前提で話しますよね、当然建物が建つという。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** 可能性があるという……

**○阿部委員** 当然、私も建つと思っているんですけども、ただこの外観イメージでいうと、6ページ目の右側のところで擁壁があって、何かがあるパースっぽいんですけども、このペイブは、敷地の中のペイブではなくて、やっぱりイメージとしてやっている感じ。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** 敷地の境界ですね、最終的な材料は検討中なんですけれ

ども、目隠しの金属系なのか、格子状なのかで、境界を明示したいと思っております。こちら、今は丸見えなんですけれども、将来、見えなくなってしまうところに積極的にお金をかけるのかという議論もございますので、その辺は慎重に材料を検討していきたいと思っております。

**○阿部委員** 私が唯一、この住戸に入ろうと思うと、最上階、1階は当然売れるんですけども、これ変わっていく発想になってしまいます。一番下のところの人って、前面に住宅じゃない、オフィスビルが建ったりすると、非常に隠蔽された、南側の日が遮られちゃうんですね。非常に環境が、劣悪化された環境になってくると思うんですね。

私、思うのは、例えば地下4階とか3階はやっぱ高木である程度、目線を遮る形で、前面にいろんな建物が建っても、住戸環境はある程度よろしくしてあげないと、この住戸の方ってすごくかわいそうだと思います。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** それに関しましては、最下層のドライエリア、奥行き4メートルございます。一番狭いところで、隣地まで2メートルあるので、隣地の境界まで6メートルあります。戸建ての住宅街でも、隣地の建物から6メートル離れている環境はなかなかないと思うので、戸建て住宅地よりも隣地からの離れはとれていると。

それから、これは事業者さんからも伺った話ですけども、その4メートルの十分なドライエリアというのを自由に使えるということで、こういった住宅を好まれる方もいらっしゃるというふうに伺っております。

あと、もう一点、先ほど冒頭に言われました壁面緑化なんですけれども、どうしても住宅という特性で壁面緑化をやりますと、維持管理が非常に大変です。外からアタックするのであれば、上からぶら下がっておりてこなければならなかったり、まして住まわれている方のバルコニーに出てメンテナンスというのは、とてもじゃないけれども、できないので、事務所系のビルとかワンオーナーのものであれば維持管理しやすいのかもしれないんですけども、どうしても住宅でバルコニー部分の壁面緑化というのは、再開発とかで、そういった住まわれる方が決まって望まれないと、非常に難しいと考えております。

**○阿部委員** それは売る側からの論理ですよ。じゃ、それは置いとくましてね。

私が言いたかったのは、B4FLの前のところ、隣の敷地まで6メートルあるのが、そこにとんでもない建物のボリュームがあったらかわいそうだから、南側の面にちゃんとした高木とか、低木、中木をうまくやってあげて、目線を遮る、遮蔽的なものをちゃんとやってあげないと、非常によろしくないと思います、実際。ということです。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** ありがとうございます。

今回、パースは、余り木を密に入れると建物が見えなくなるので、少し省いています。あとは、どうしても植栽直後は、隣地との間が狭いので、運んでこれる木の大きさが限られているので、高くても7メートルぐらいのものが搬入して植えるには最大かなと思っています。何年後には、建物の3階、4階ぐらいまでかぶるような大きさになろうかと思えますけれども、パースは建物がよく見えるように、木を減らしていますので、いただいた御意見を参考にして、生育の早い樹種とか、枝張りが広がって目線が遮られるような樹種を選定していきたいと思えます。

ありがとうございます。

**○後藤会長** よろしいですか。

はい、どうぞ。

**○浦谷委員** ちょっと簡単な質問なんですけれども、現地に行っていないから。南側のところが第一種住居地域ですよ。ここ4メートルと、こんなビルを建てて、駐車場とか、4メートルビルがいっぱいありますけれども、こんなの指定されるんですか。第一種住居地域。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** そうですね、はい。

**○浦谷委員** おかしいんじゃないの。こんな、第一種だったら、こんな4メートル、建たないはずじゃない。11メートル制限のはずじゃない。と思えますけれども。素人だから。現地も行ってない。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** はい。こちらは第一種住居地域で、容積率が200パーセントなので、何にもなければ2階建て程度なんでしょうけれども、最高高さが20メートルの規制がかかっているんで、建っている建物はボリュームを絞って上に伸ばして建てているんじゃないかなと思えます。あとは、ちょっとわからないんですけども、昔はひょっとしたら違う用途地域で、その場所に建った建物というの、可能性としてはなくはないかなと思えます。

すみません、敷地の状況と建物の細かい状況がわからないので、判断しかねるんですが、すみません。

**○浦谷委員** 都市計画、素人だからよくわからないんです。

**○後藤会長** ほかにいかがでしょうか。

安田委員、御専門の立場から、いかがでしょう。

**○安田委員** 安田でございます。

欠席された委員の方々の御意見とか、今の**阿部委員**の御意見で、私が思っていることとほぼ同じようなことがありまして、私もこのおとめ山公園、大好きな公園の1つで、それに隣接す

る地域として非常に重要なところだと。この日立目白クラブですか、昔から山手線に乗っていると、白い建物が斜面に見えるということで、すごい印象深い場所なので、これが建った後に日立目白クラブの建物がどうなるのかなという、どういうふうな見え方になるのかなと、ちょっと興味はあるんですが。

それはそれとして、やはりこの計画の肝は、**神谷相談員**がおっしゃったように、平均地盤面の関係だろうと思うんですね、専門的な話でいきますと。実際、平均地盤面をどういうふうに変更されたか、資料をお持ちであれば見せていただきたいんですが、それでその平均地盤面から基本的に建物は10メートル以内におさまっているという考え方なのか、また違うテクニックをお使いになったのか、その辺ちょっとお話しいただけますか。

**○前田建設工業株式会社（粕谷）** 持ってきている資料で、御用意できるものを示しますので、お待ちください。

平均地盤面について御説明いたします。

こちらが低い盤のほうの算定と、算定図を示したものです。先ほどの御質問からいきますと、今回7つの地盤が存在してしまっていて、そこからそれぞれ10メートルごとになるように建物をつくっています。拡大図、Cというところがですね、南側の壁面上のところなんですけれども、先ほどお話ししたとおり50センチずつ下がって、50センチずつセットバックして、かなり一直線に重なるような形の領域が出てきています。奥行き5センチの壁面幅分という領域ができてきまして、それによってここで既に4つ、領域が出てきています。

これが、この図面の真ん中の緑のゾーンの下のところ、直線上に重なっている部分で、ここに3つ領域が存在しています。緑のところは4つ目です。

そこから上のレベルですけれども、黄色いところが5つ目、水色のところが6つ目、それからオレンジのところが7つ目ということで、この大部分が3つ目の領域の中に入っていると。これが今、最上階のトップのレベルでして、水色とオレンジのところが、実はもうちょっと建物、高さ的には建つんですけども、ここまですと今度、日影の規制が厳しく働いてきまして、現在の建物高さになっております。

先ほどのイラストで、景観形成の斜面地景観ということでのイラストがありましたけれども、あのイラストに比べて、今回、レッドゾーンに指定されているほどなので、かなり切り立った崖地になっていますので、通常であれば階段状になるものが、かなり圧縮されてセットバックして建っているというようなイメージかなというふうに思います。非常に設計としては苦慮する敷地条件でやっております。

○**安田委員** この平均地盤面は、旧来のいわゆる社宅が建っているころの地盤が基本ですか、それとも造成後の地盤ですか。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** 旧社宅が建っているころの地盤です。

新宿区さんから言われていますのは、今回、開発許可をとって切り盛りしますけれども、切土のところは切土レベル、それから盛土のところに関しては、盛る前のレベルでやりなさいという御指導をいただいていますので、造成によって盛ったことによって、有利側に働かせるところはございません。

○**安田委員** わかりました。

大体話はわかりましたので、10メートルの範囲内におさまっていることで、幾つかあとちょっと付け加えたいんですが、1つは南側の駐車場、隣地ですね、ここは第2種高度地区もかかっているし、多分設計者の方がおっしゃるほど、高い建物はできないと思うので、現実的にね。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** 最大20メートルですね。

○**安田委員** ですから、たとえ建物ができても、見え方としては結構大きく見えるだろうなというので、その辺の修景をもう少し考えていただければということと、もう一つは西側の道路の提供公園ですね、これが新宿区さんの要望があったというお話ですので、新宿区がそういう要望をするのであればあれですが、割と奥行きが狭い、また植栽をただけの提供公園なんで、ちょっと本来の提供公園の趣旨とは僕は違うなというふうに思うんです。その辺のもう少しやり方を考えていただいて、いわゆるスチールフェンスですか、あれはアルミフェンスですか。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** そうですね。

○**安田委員** その先に幅の狭い植樹帯が見えるというだけなんで、余りその緑化のイメージも、いいイメージが出ないんじゃないかなということは気になりましたので。

以上でございます。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** すみません、みどり公園課さんから参考に伺っているお話をしますと、おとめ山公園も夜間、閉鎖されていますけれども、夜間にあけておくとたまり場になってしまうので、そういったものを避けたいということで、フェンスを回してほしいということで言われていまして、このようなしつらえになっています。

○**後藤会長** はい、どうぞ。

○**事務局（景観・まちづくり課長）** 事務局ですけれども、今の提供公園については、設計者の話のように、みどり公園課のほうで協議をして、指示をしている部分が多くございます。

ただ、考え方等を含めて、景観審のほうでそういった御意見があったというのは、事務局からきちんと伝えてまいりたいと思います。

○後藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○浦谷委員 ここには電線はないですけれども、実際に建つと電信柱がわっとなっていて、景観は全然違うんじゃないですか。

○前田建設工業株式会社（粕谷） 西側は、公園側に電線が立っているのですが、このパースでいくと、多分、建物側には今のままでは立たないと思います。

○浦谷委員 でも、周りみんな電信柱で。

○前田建設工業株式会社（粕谷） そうですね。それはちょっと我々だけではどうしようもないので。

○後藤会長 ほかにいかがでしょう。

○阿部委員 最後の付け足しで。

○後藤会長 どうぞ、阿部委員。

○阿部委員 建築基準法どおりやっていますから、どうこう言う話じゃないんですけれども、例えば事業、私はあの敷地を見たときに、斜面の下の高田馬場住宅の専用駐車場が隣地ですかね、ああいう空気を、1つ今回の事業計画の中で、例えば不動産から買い取っておけば、また全然違ったものができると思っていたんですよ。日立クラブのほうから来ると、多分歩道があると思うので、あそこ93戸の93台の車が往復したら、あの狭いところを曲がっていくということは、この住んでいらっしゃるまちの方々はどう思うかというのは、僕は本当に不安なんです。当然24時間、車は通りますんでね。本当は下を買い取っておけば、全然これまた違った形になったと私は思っていました。

ただ、もうスタートしていますから、今さらとやかく言う話じゃないんですけれども、今後、もし斜面地に建物をつくるんだったら、その下の土地も買い取って広い形でやれば、全然形が違ってくると思います。

以上です。

○後藤会長 ほかによろしいでしょうか。

冒頭、神谷相談員がおっしゃったように、非常に悩ましいという表現が同感だなというふうにする案件であります。それで、皆さん、異口同音に出ているのは、落合の森というイメージ

をどのように継承するかというところが、1つ重要なポイントだと思います。それは、単なる薄っぺらい緑化、前会長の**進士五十八先生**は、緑化というのはみどりを化かすと書くので、本来、使いたくない言葉だとおっしゃっていました。みどりというものではなくて、一つ一つの植物の命、生態を大切にしなければいけないんだと思うんですが、それを単なる修景というような表層ではなくて、やはり落合の森という3Dのボリュームとして感じられるようなしつらえを、ぜひ考えていただきたいと思うんですね。そのためには、壁面緑化のお話もありましたけれども、なかなかそれが今回の計画にはなじまないということでありましたが、まずもって屋上緑化は十二分にできる余地が残っておりますので、屋上緑化はぜひ検討いただきたいと思えますし、**阿部委員**がおっしゃったような階段状のですね、今50センチで地盤をとっているから、それはそのまま反映されちゃっているんですけども、そこをもう少し何かリッチにできないのかなというようなところ、その50センチの幅であっても、そこに少しみどりの……

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** すみません、5センチですね。

○**後藤会長** 5センチですか。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** はい、5センチです。

○**後藤会長** 50センチじゃなくて5センチ。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** 5センチ。

○**後藤会長** 5センチって地盤なんですかね。

まあ、ここは建築確認申請の窓口じゃないので、そうした建築基準法に合致しているかどうかということよりも、いかにこの持っているバリュー、価値を最大限生かして、次世代に送り届けるかということを考えなければいけないと思いますので、いずれにしろその落合の森という視点から、もう一度、計画を見直していただきたいのと、これだけ大規模に地下をいじめているので、地下水の問題というのが少し気になるんですね。あるいはそれに伴うさまざまな生態系の変化、そうしたようなことは丁寧に御対応いただきたいのと、ここはハザードマップ上は浸水地域じゃないんですか。

○**前田建設工業株式会社（粕谷）** 浸水地域じゃないですね。

○**後藤会長** じゃないんですか。

じゃ、そこは1つ、ドライエリアに対しても安心なことかもしれませんが、これから地下の住まい方というのが、十分議論になってくるような時代ですので、そうしたことも少し気になりましたが、それは特に問題ないと。

それから、もう一つ、住まいの観点から言うと、通風がきちんと確保できるのか、縦に風が

抜けていくことがきちんとできるのかというような、その居住環境のチェックも必要だと思いますし、その北側の廊下が、採光がきちんととれるかどうか、もし停電になってしまったときに、廊下が真っ暗になってしまうのは非常に問題で、冒頭、道路のアプローチのお話がありましたけれども、その全体の避難の関係ということからも、一度、チェックいただきたい。とにかく、上にしか逃げられないのでは困りますので、下は先ほどの自転車のところから逃げられるんだろうと思いますけれども、そのあたりの避難という観点も、ひとつ御考慮いただきたい。

それから、一番、僕が気になっているのは、まだ分譲か賃貸か決まっていないというお話なんです。この計画の次の計画が、ここで生まれるかどうか、建てかえができるのかどうか、もし区分所有になってしまった場合、全て分譲になってしまうと、立ち枯れるまでこれが存続し続けるようになりかねないというふうに思っていて、そのあたりも非常に危惧があります。この建物を将来にわたってどのように維持、管理していくかといったようなところのソフトについても、ぜひ御検討いただければというふうに思います。

いずれにしろ、本日は報告ということですので、何を決めたということでもございませんので、今後も**神谷相談員**とぜひ協議の場を密に持っていただければというふうに思います。

報告1、以上でよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

\*\*\*事業者、設計者、退室\*\*\*

[報告2] 平成30年度景観事前協議及び行為の届出状況について

**○後藤会長** それでは、続きまして報告2、平成30年度景観事前協議及び行為の届出状況について、事務局より御説明をお願いいたします。

**○事務局（景観・まちづくり課長）** 事務局になります。

それでは、報告2、平成30年度景観事前協議及び行為の届出状況について、御説明をさせていただきます。

報告2、資料という、色がついたものを御覧いただければと思います。

3つの表がございまして、一番上が平成30年度、昨年度の区分地区別届出件数となっております。区分地区が水とみどりの神田川・妙正寺川地区をはじめ、ここに記載の区分地区ごとの届出の件数です。

ちなみに、昨年度、建築物の景観事前協議としまして272件、その他が5件、屋外広告物が207件、計484件。行為の届出が、計247件となっております。

また、その下の真ん中の表が、景観まちづくり計画運用後の届出件数比較となっております。21年度から載せてございまして、27年から屋外広告物が入っていますが、括弧の中が建築物のほうの協議の件数となっておりまして、こちらを見ていただくと、おおむね200件台で推移をしているというものでございます。

一番下が景観まちづくり計画運用後に景観まちづくり審議会へ景観事前協議の報告をした件数でございます。昨年度、平成30年度が、報告件数が3件、審議会の開催を3回行っているというものでございます。

この表についての報告は以上になります。

さらに、もう一つ資料がございます。

報告2、参考資料というので、左上、ホッチキスどめの、今、前に出ていますパワーポイントを印刷をした資料がございますので、こちらを御覧ください。

前に出ているものと印刷されたもの、同じものでございますので、どちらか見やすいほうを御覧いただければと思います。

こちらにつきましては、景観まちづくり審議会報告後に完了届が提出された案件についての御報告でございます。

建物が、日本体育協会・日本オリンピック委員会新会館（仮称）建設計画でございます。

報告をした日にちが、第59回審議会ということで、平成28年5月26日、3年以上前の審議会になります。計画の概要につきましては、用途が事務所、また延べ面積、高さについては、こちらに記載のとおりでございます。

おめくりいただきますと、位置がございます。御存じのように、神宮外苑の中にございまして、現在、新国立競技場、大分もう完成に近づいてございますが、その南側に位置する、図で言いますと、赤い四角で囲われた部分のところになります。

右側の拡大図で、日本青年館が南側にございます。その北側に、建設するものでございます。

次の下、4ページ目です。日本体育協会・日本オリンピック委員会新会館ということで、こちらのパースが、景観まちづくり審議会に報告したときのパースでございます。このパースで御意見をいただいたのが、次のページ、5ページ目になりまして、大きく2点ございました。

審議会での主な意見として、北側立面について、新国立競技場が木をふんだんに使った計画に変わってございます。その新国立競技場とのつながりを考慮すべきではないかというのが1

点目。

2点目が、東側低層部について、先ほど言いました南側に隣接する日本青年館との連続性を考慮し、調和を図った計画とする必要があるのではないかというものでございます。

この2点を踏まえまして、その後も協議を続けて、実際に反映させたのが、次のページになります。

まず、1番目の新国立競技場とのつながりでございます。もともとは前面の部分がガラスだった部分を、同じくガラスなんですけれども、内部に、2層置きに植栽を配置しまして、外から中の植栽が見えるような仕様にしています。また、ここに外壁を変更と書いてあります。ここもガラスだったんですけれども、木と調和をするという意味で、外壁の色等、工夫したものとさせていただきます。それが、まず1点目でございます。

次のページ、7ページ目が、そういった意味で審議会の報告時と、その後の反映をさせたものということで、変更をしたものでございます。

9ページ目を御覧いただいて、もう一点が、南側の日本青年館との調和というものがございました。日本青年館、これ完成をしていますが、低層部分がれんが調の仕上げとなってございます。これを踏まえまして、10ページ目を見ていただくと、今回、建設しました建物の低層部の柱の部分に、れんが色の仕上げを施してございます。拡大したのが11ページ目にございまして、こういった感じで柱の部分を変えることで、日本青年館とのつながりをつくったというもので変更してございます。

こういった形で審議会でもいただいた御意見を踏まえて反映をさせ、今回、完了に至ったということの報告でございます。

以上になります。

**○後藤会長** ありがとうございます。

この報告に関しては、特段、御意見ございませんでしょうか。

**○浦谷委員** これはもうできたものですか。

**○後藤会長** できたものです。

**○浦谷委員** 完成した、建物ができ上がった。

**○後藤会長** 完成しています。

**○浦谷委員** ああ、そうなんですか。

**○後藤会長** 昔の日本青年館が、れんがづくりの非常に重厚な建物だった、そのイメージを新しい青年館も少し継承していて、それをさらにお隣の建物も柱の一面に採用したということ

で。

よろしいでしょうか。

どうもありがとうございました。

それでは、報告は以上ということでございます。

### 3. その他

○**後藤会長** 次第2のその他について、何か事務局、御用意ございますでしょうか。

○**事務局（主査）** 事務局でございます。

本日の議事録につきましては、個人情報に当たる部分を除きまして、ホームページで公開をさせていただきたいと思っております。

また、次回の審議会日程につきましては、決まり次第、別途、御連絡させていただきます。

なお、景観事前協議の届出及び行為の届出につきまして、勧告、変更命令を検討する事例が発生した場合には、急遽、審議会、または小委員会を開催する場合がありますので、御協力をお願いしたいと思います。

また、景観施策につきまして、助言をいただきたい場合等におきましても、小委員会を開催することとなります。その際は、御連絡させていただきますので、よろしくお願ひしたいと思います。

事務連絡は以上でございます。

○**後藤会長** どうもありがとうございました。

それでは、本日の審議会、以上とさせていただきます。運営に御協力いただきまして、ありがとうございました。

午後 3時18分閉会